

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE DI GELA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI.
RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 100/14, promossa da
S.p.A., rappresentata e difesa da LL'.

Premesso:

- _ Che all'udienza del 16/12/2016 il sottoscritto Geom. Carmelo Cantello, iscritto al n° 676 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, con studio in Gela nella via Aretusa n° 27, veniva nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata ;
- _ che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. I seguenti quesiti:
- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
 - b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
 - c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
 - d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
 - e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 - f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
 - g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/ prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo di eventuale sanatoria;
- l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) in caso di fabbricato, allegghi alla relazione il Certificato di prestazione energetica;

r) indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione, gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.

_ che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 90 per il deposito della relazione peritale;

_ che sono state avvisate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 15/02/17 rispettivamente con: a)

b) p.e.c.

_ che in data 15/02/2017 non è stato possibile accedere negli immobili in quanto gli esecutati non sono presenti, probabilmente fuori sede per lavoro;

_ che il Giudice ha autorizzato il ctu a procedere alla stima degli immobili sulla base delle planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico comunale e/o catastali e sulla base del sopralluogo esterno.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A) _ Con atto di pignoramento immobiliare del 02/10/2014 repertorio n°1235/2014, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/10/2014 al Registro generale n°11804 e Registro particolare n° 8880, sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà

- abitazione a primo piano di via Villaroel civ.- in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub3;



- magazzino a piano terra di via Villaroel civ.- in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub 6;
- tettoia a terzo piano di via Villaroel civ.- in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub 8;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Elenco delle iscrizioni ipotecarie

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Caltanissetta-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/08/2004 ai nn.12016/2562, per atto notaio .. in data 4/08/2004, rep. 38834/12991, con domicilio

l'importo di € 75.000,00.

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti

- A) Atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2012 repertorio n° 425/2012, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2012 al Registro generale n° 7259 e Registro particolare n° 6114, contro

sugli immobili siti a .. distinti in catasto al fm. 50 particella 623 sub 3, abitazione di tipo popolare, 623 sub 6, magazzino, 623 sub 8, lastrico solare, per la quota di 1/1,

- B) Atto di pignoramento immobiliare del 02/10/2014 repertorio n°1235/2014, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/10/2014 al Registro generale n°11804 e Registro particolare n° 8880, gravante sui seguenti immobili di proprietà

- abitazione a primo piano di via Villaroel civ.- in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub3;
- magazzino a piano terra di via Villaroel civ.- in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub 6;



- tettoia a terzo piano di via Villaroel civ. 12 in Niscemi, distinto in catasto al f.m.50 part. 623 sub 8;

Risposte ai quesiti

QUESITO a) – <identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,.....>

BENE N° 1- abitazione a primo piano

a.1) Descrizione dell'immobile

Abitazione a primo piano con accesso dalla via Villaroel civ. 12, facente parte di un fabbricato a piano terra, primo, secondo e terzo piano. E' costituito da stanza da letto con affaccio sulla via Villaroel, vano cucina con affaccio sulla via Romagnoli, piccolo vano privo di luce diretta, disimpegno, ripostiglio e bagno, il tutto con una superficie complessiva di circa mq 75,00-

Il prospetto esterno è incompleto è stato eseguito il solo traversato di cemento.

a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto al Comune di Niscemi al f.m. .50 part. 623 sub 3; cat. A/4 classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 96,53.

a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Villaroel, a sud con via Romagnoli, ad ovest con part. 969, ad est con part. 606

a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

BENE N° 2- magazzino a piano terra

a.1) Descrizione dell'immobile

Magazzino a piano terra con accesso dalla via Villaroel, della superficie di mq 33,00. Non avendo eseguito l'accesso non si conoscono le rifiniture interne.

Il prospetto esterno è incompleto è stato eseguito il solo traversato di cemento

a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto al Comune di Niscemi al f.m. .50 part. 623 sub 6; cat. C/2 classe 3, consistenza mq 33, rendita € 100,55.

a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Villaroel, a sud con propr.



ad ovest con part. 969, ad est con part. 606

a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

a.1) Descrizione dell'immobile

Tettoia a terzo piano di via Villaroel civ. 12 in Niscemi, realizzata sul lastrico solare senza le autorizzazioni di legge.

a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto al Comune di Niscemi al f.m. .50 part. 623 sub 8; cat. lastrico solare.

a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Villaroel, a sud con propr. Amodio Maria Luisa, ad ovest con part. 969, ad est con part. 606

a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti in quanto è stata realizzata una tettoia non denunciata al catasto.

QUESITO b) – <verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,...>

Gli immobili oggetto di pignoramento a piano terra, primo e terzo piano, siti a Niscemi nella via Villaroel civ. 12, distinti in catasto rispettivamente al f.m. 50 part. 623 sub 6 , part. 623 sub 3 e part. 623 sub 8, appartengono agli esecutati per averlo acquistato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi del 28/10/2003, rep. 31236/17220,

coniugi in comunione dei beni -

Non sono in comproprietà con altri soggetti.

QUESITO c) <accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità...>

Gli immobili oggetto di pignoramento a piano terra, primo e terzo piano, siti a Niscemi nella via Villaroel civ. 12, distinti in catasto rispettivamente al f.m. 50 part. 623 sub 6 , part. 623 sub 3 e part. 623 sub 8, appartengono agli esecutati per averli acquistati con atto di compravendita ai rogiti del Notaio

critto a Caltanissetta il



20/11/2003 ai nn. 15332/12933,

A _____ li immobili sono pervenuti per averli acquistati con atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____

02/08/2001 rep. 28160, trascritto a Caltanissetta il

29/08/2001 ai nn. 9005/7731,

A _____ li immobili sono pervenuti per averli acquistati con atto di compravendita ai rogiti del Notaio C _____

_____ rep. 1310, trascritto a Caltanissetta il 21/09/1973 ai nn. 13208/11778,

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

QUESITO d) <precisi, se del caso, la impossibilità di procedere...>

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO e) <accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,...>

BENE N° 1- abitazione a primo piano

Risulta essere accatastato .si allega planimetria catastale

BENE N° 2- magazzino a piano terra

Risulta essere accatastato ma la planimetria catastale attualmente non è disponibile.

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

Non è accatastato. Risulta accatastato come lastrico solare.

QUESITO f) <accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...>

Sui beni gravano formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento, **elencati a pag. 5**

QUESITO g) <indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica....>

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati e, pertanto, non necessita conoscere la destinazione urbanistica.

QUESITO h) <accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e,.....>

BENE N° 1- abitazione a primo piano



Trattasi di costruzione abusiva per sanare la quale è stata presentata istanza di sanatoria edilizia in data 17/02/1995 con prot. n° 4090

l'iter della suddetta istanza di sanatoria non si è ancora concluso.

Il nuovo acquirente dovrà integrare l'oblazione e gli oneri concessori con una somma presunta di € 2.200,00. **Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie**

BENE N° 2- magazzino a piano terra

Il magazzino a piano terra è stato realizzato abusivamente, è stata presentata istanza di sanatoria edilizia in data 17/02/1995 con prot. n° 4092

l'iter della suddetta istanza di sanatoria non si è ancora concluso.L'oblazione autodeterminata risulta versata.

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

La tettotia realizzata sul latraco solare a terzo piano è in difformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e non è suscettibile di sanatoria edilizia in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 e sue modifiche ed integrazioni..

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO i) <accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,.....>

BENE N° 1- abitazione a primo piano

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Niscemi risulta che il bene n° 1 -abitazione a primo piano- è la residenza principale degli esecutati

BENE N° 2- magazzino a piano terra

Non avendo eseguito l'accesso, perchè chiuso, non se ne conosce l'occupante.

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

Non avendo eseguito l'accesso, perchè chiuso, non se ne conosce l'occupante.

QUESITO j) <evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola,)>

BENE N° 1- abitazione a primo piano

-tipologia:.....abitazione in condominio

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferica

- - superficie lorda.....mq 75,00



- superficie balconi.....mq 6,00
- superficie commerciale.....mq 77,00
- anno di costruzione..... 1990
- stato di conservazione:.....discreto

BENE N° 2- magazzino a piano terra

- tipologia:.....magazzino
- destinazione d'uso: .. .magazzino
- località:.....periferica
- - superficie lorda.....mq 33,00
- superficie commerciale.....mq 33,00
- anno di costruzione..... 1990
- stato di conservazione:.....discreto

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

Si omettono gli elementi utili per la vendita in quanto non è sanabile e quindi non vendibile.

QUESITO k) <determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità>

BENE N° 1- abitazione a primo piano

Trattasi di abitazione di tipo economico, realizzata abusivamente e di cui l'iter per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria non è ancora concluso. Considerato che non stato possibile accedere all'interno, la valutazione viene fatta sulla scorta delle planimetrie di progetto ed ipotizzando una qualità media di materiali per le rifiniture interne.

La valutazione viene fatta col metodo comparativo.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quale, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, tenuto conto delle spese per la sanatoria e tenuto conto delle modalità di vendita, il suo prezzo di mercato viene stimato **€ 30.000,00 (trentamila/00)**

BENE N° 2- magazzino a piano terra

La valutazione viene fatta sulla scorta delle planimetrie di progetto ed ipotizzando una qualità media di materiali per le rifiniture interne.

La valutazione viene fatta col metodo comparativo.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quale, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, tenuto conto delle modalità di vendita, il suo prezzo di



mercato viene stimato € 15.000,00 (quindicimila/00)

BENE N° 3- tettoia a 3° piano

Si omette la valutazione per la vendita in quanto non è sanabile e quindi non vendibile.

QUESITO l) *<indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo>*

I beni vanno venduti singolarmente con lotti separati

Per il piano di vendita si rimanda alla scheda "bozza di vendita Lotto n° 1" di pag. 12 e scheda "bozza di vendita Lotto n° 2" di pag. 13

QUESITO m) *<alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.....>*

Vedere foto.

QUESITO n) *<accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto di pertinenza del debitore esecutato,.....>*

Il bene pignorato appartiene nell'intero ai debitori

QUESITO o) *<accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA,>*

I beni pignorati non sono soggetti ad I.V.A. appartenendo a soggetti privati.

QUESITO p) *<verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di>*

- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti;
- l'atto di pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.
- c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

QUESITO q) *<in caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di prestazione energetica>;*

Non essendo stato possibile accedere all'interno non si può procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**LOTTO N° 1-**

Abitazione a primo piano con accesso dalla via Villaroel civ. 12, facente parte di un fabbricato a piano terra, primo, secondo e terzo piano. E' costituito da stanza da letto con affaccio sulla via Villaroel, vano cucina con affaccio sulla via Romagnoli, piccolo vano privo di luce diretta, disimpegno, ripostiglio e bagno, il tutto con una superficie complessiva di circa mq 75,00-

Il prospetto esterno è incompleto è stato eseguito il solo traversato di cemento..

L'immobile è censito in catasto al Comune di Niscemi al f.m. .50 part. 623 sub 3; cat. A/4 classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 96,53.

Prezzo a base d'asta lotto n° 1

€ 30.000,00 (trentamila/00)



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**LOTTO N° 2-**

Magazzino a piano terra con accesso dalla via Villaroel, della superficie di mq 33,00. Non avendo eseguito l'accesso non si conoscono le rifiniture interne.

Il prospetto esterno è incompleto è stato eseguito il solo traversato di cemento..

L'immobile è censito in catasto al Comune di Niscemi al f.m. .50 part. 623 sub 6; cat. C/2 classe 3, consistenza mq 33, rendita € 100,55.

Prezzo a base d'asta lotto n° 2**€ 15.000,00 (quindicimila/00)**

Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 14 pagine dattiloscritte e di n° 8 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria **nonchè trasmessa alle parti. (si allegano ricevute di trasmissione)**

allegati:

- All. n. 1. Verbale operazioni peritali
- All. n. 2. Estratto di mappa
- All. n. 3. Pianta piano terra
- All. n. 4. Pianta primo piano
- All. n. 5. Pianta lastrico solare terzo piano
- All. n. 6. Planimetria catastale primo piano
- All. n. 7. Visura catastale
- All. n. 8. Foto

Gela li 13/04/2017

IL C.T.U.
Geom. Carmelo Cantello

